

Département du Morbihan

# COMMUNE DE ROCHEFORT-EN-TERRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Règlement



Géo Bretagne Sud  
Parc Pompidou CP 3402  
56 034 VANNES  
tel : 02 97 47 23 90  
fax : 02 97 47 05 33  
e-mail : urba@geobretagnesud.com

PLU mis en révision le 30 mars 2004.  
Arrêt du projet PLU le 11 juillet 2006.  
Révision PLU approuvée le 22 février 2007.

**PLAN LOCAL D'URBANISME****REGLEMENT****SOMMAIRE**

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>	
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>	
	Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua	9
	Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ub	16
	Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ui	24
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>		
	Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1 AU	31
	Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2 AU	38
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>		
	Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	41
	Chapitre II	Règlement applicable aux zones Nh	49
<b>ANNEXES</b>			
	Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de Stationnement	55
	Annexe 2	Aspect architectural des constructions	57

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Rochefort-en-Terre.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.**

**b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application ainsi que la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

**c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés,

- les marges de recul des constructions par rapport aux boisements.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### a) Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » ( R 123-5 Code de l'urbanisme)

#### b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des « secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation ». ( R 123-6 Code de l'urbanisme)

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification du PLU pour être constructibles.

#### c) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». ( R123-8 du Code de l'urbanisme).

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

### – Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Dans le cas de terrain en pente, le point de référence altimétrique sera pris au milieu du bâtiment ou de sections de bâtiment de même hauteur au faîtage.

### – Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...
- **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale.

## ARTICLE 6 - DENSITE

### I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

## II. Coefficient d'occupation des sols ( Article R123-10 du Code de l'urbanisme)

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ».

## III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) « les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (•) dès lors qu'ils sont ouverts au public »; (a. R442-2 a)
  - *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés (L 91-2 du 03-01-1991).*
- b) - « les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme » ;
  - « les garages collectifs de caravanes », (a.442-2 b))
- c) « les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m ». (a.442-2c))

\*\*\*

\*\*\*\*\*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

## ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture ancienne, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (article L 531-14 du Code du patrimoine).

- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Article 1<sup>er</sup> - « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. (article L130-1 du Code de l'urbanisme).



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant au centre ancien de l'agglomération.
- Uab correspondant aux villages anciens présentant une certaine importance ou correspondant aux cœurs de villages et dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés.

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ( article L 441-2 du code de l'urbanisme), dans les conditions prévues aux articles L441-1 et suivants et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ( articles L 442-1 et L 442-2) dans les conditions prévues aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 et à l'article L 430-2 du Code de l'urbanisme..

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

## **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### III. Assainissement

#### a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **En secteur Uaa**, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée sous réserve que l'alignement des constructions ait été réalisée par une annexe ou au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur de 2m au moins.

La construction en retrait peut également être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment et dont il convient de respecter l'ordonnance.

- **En secteur Uab**, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- **En secteur Uaa**,
- **En bordure des voies**, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments édifiés différemment. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 10m, afin de permettre la réalisation ultérieure de la continuité des constructions.
- **Au-delà d'une bande de 15m**, comptés à partir de l'alignement des voies (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3m. Toutefois, les constructions dont la hauteur totale ne dépasse pas 3m dans sa totalité, peuvent jouxter les limites séparatives.
- **Toutefois, une implantation différente peut être admise** dans le cas où la construction à édifier viendrait jouxter un bâtiment existant sur la parcelle voisine de hauteur et d'implantation similaire, ou lorsque les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.
- **En secteur Uab**,
- les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

#### **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faîtage ou au point le plus haut,
  - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT
Uaa	7	12
Uab	7	12

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Dans le cas de terrain en pente, le point de référence altimétrique sera pris au milieu du bâtiment ou de sections de bâtiment de même hauteur au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée (par exemple, annexe d'une école...)

**ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'ensemble de maçonnerie en élévation doit être constitué de pierres apparentes ou revêtues d'enduit de teinte neutre (à l'exclusion de tout crépi blanc pur).
- Les combles brisés sont interdits.
- Les emmarchements extérieurs, lorsqu'ils excèdent une hauteur de 0.80 m au-dessus du sol naturel, doivent obligatoirement comporter un mur d'échiffre en maçonnerie pleine.

**Clôtures :**

- Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus existants qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent répondre aux types suivants ou à leur combinaison :
  - Murs bahuts dont la hauteur maximale est de 0.80m
  - Murs en maçonnerie de pierre apparente d'une hauteur maximale de 2m.
- Les clôtures différentes ne sont pas admises.

**ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans leur environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions relatives à la participation ( a.L421-3 du Code de l'urbanisme) pour non réalisation d'aires de stationnement telle que définie aux articles R 332-17 à 23.

**ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone comprend trois sous-secteurs :

- La zone Uba est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- La zone Ubb est destinée à l'implantation de la maison de retraite
- La zone Ubl est destinée à l'aménagement de la zone de loisirs

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ( article L 441-2 du code de l'urbanisme), dans les conditions prévues aux articles L441-1 et suivants et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ( articles L 442-1 et L 442-2) dans les conditions prévues aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 et à l'article L 430-2 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### En tout secteur Ub :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

### En secteur Uba et Ubb

- L'ouverture de terrains aménagés pour les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

### En secteur Ubℓ :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article UB 2.

## ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### En secteur Uba et Ubb

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### En secteur Ubℓ :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air
- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

## ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3.5 mètres de largeur au minimum.  
  
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :
  - La D774
  - La D777il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les chemins de halage et de marchepied
  - les sentiers piétons
  - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
  - les sentiers touristiques

**ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

**II. Électricité et téléphone**

A l'intérieur de la zone constructible, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**III. Assainissement****a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

**b. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles doivent être de 500m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le long des voies, les constructions et installations peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

## **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

<b>SECTEURS</b>	<b>C.E.S. en %</b>
Uba et Ubb	40%

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée (par exemple, annexe d'une école...)
- Pour les lotissements ou groupes d'habitation à créer, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, pourront indiquer, au moyen d'une trame, les parties de parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - à l'égout de toiture, au faîtage, à l'acrotère ou au point le plus haut
 est fixée comme suit :

Secteurs	Égout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
Uba	4	8	4
Ubb et Ubl	8	12	8

En secteur Ubl, la hauteur des chalets ou résidence mobile de loisirs sera limitée à 4m.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- Dans le cas de terrain en pente, le point de référence altimétrique sera pris au milieu du bâtiment ou de sections de bâtiment de même hauteur au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- a) Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux similaires .
- b) La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°.
- c) Les constructions annexes (à l'exception des vérandas) sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.
- d) Les terrassons sont interdits.
- e) Les annexes doivent avoir un aspect similaire à celui de la construction principale.
- f) Les bardages de pignons en ardoises sont interdits.
- g) L'ensemble des maçonneries en élévation doit être constitué de pierres apparentes ou revêtues d'enduit de teinte neutre (à l'exclusion de tout crépi blanc pur).

### Clôtures

- Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les types de clôtures suivants sont interdits :

Sur voie et emprise publique ou privée :

- a) Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
- b) Les parpaings apparents.

Dans les lotissements , les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

### ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions relatives à la participation ( a.L421-3 du Code de l'urbanisme) pour non réalisation d'aires de stationnement telle que définie aux articles R 332-17 à 23.

### **ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 8 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des propriétaires ou locataires, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.



## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend des zones destinées aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ( article L 441-2 du code de l'urbanisme), dans les conditions prévues aux articles L441-1 et suivants et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ( articles L 442-1 et L 442-2) dans les conditions prévues aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 et à l'article L 430-2 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.(sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public),
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- les installations classées soumises à autorisation et incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

**ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

## II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
  - l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :
  - La RD 777
  - La RD 774

il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les chemins de halage et de marchepied
  - les sentiers piétons

## ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

### II. Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### III. Assainissement

#### a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

#### **ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le long des voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève de la réglementation spécifique les concernant.

#### **ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

#### **ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

**ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

**ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Secteur	Egout de toiture	Faîtage ou au point le plus haut	Acrotère
Ui	7 m	10 m	10 m

- Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.
- Dans le cas de terrain en pente, le point de référence altimétrique sera pris au milieu du bâtiment ou de sections de bâtiment de même hauteur au faîtage.

**ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.80 m, doublée de haies végétales d'essence locale, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

**ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

### **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

### **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU comportent deux secteurs :

- Le secteur 1AUa affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- Le secteur 1 AUℓ affecté aux activités de camping, hôtelières et para-hôtelières.
  
- Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des sous-secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).
  
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être réalisée en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation du présent PLU ainsi qu'avec le parti d'aménagement retenu dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
  
- Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ( article L 441-2 du code de l'urbanisme), dans les conditions prévues aux articles L441-1 et suivants et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
  
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ( articles L 442-1 et L 442-2) dans les conditions prévues aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
  
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
  
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.



## **ARTICLE 1 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **En secteur 1 AUa :**

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la construction principale.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- les terrains de sport, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,
- l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique,
- les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.

## **ARTICLE 1 AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En tous secteurs 1 AU :**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

**En secteur 1 AUa :**

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'ensemble pourra être autorisée pour une superficie de 10 000m<sup>2</sup> représentant au moins 10 logements,

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

Sous forme de lotissements ou permis de construire valant division notamment :

- Les constructions à usage principal d'habitation.  
L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective.
- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

**En secteur 1 AUc :**

- les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

**ARTICLE 1 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.5 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou la partie graphique du présent règlement.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II. Electricité - téléphone**

Dans les opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les opérations autorisées de plus 8 constructions, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

## **ARTICLE 1 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

#### **ARTICLE 1 AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU, les constructions et installations, peuvent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

#### **ARTICLE 1 AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1 AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

#### **ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée (par exemple, un stade...)

#### **ARTICLE 1 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
    - à l'égout de toiture, au faîtage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère,
- est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
1 AUa	4m	8m	3.5m

**En secteur 1Aul :**

Une hauteur supérieure est possible pour les activités comportant des impératifs techniques particuliers.

SECTEUR 1AUI	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
Activités hôtelières	8 m	12 m	8 m

- Dans le cas de terrain en pente, le point de référence altimétrique sera pris au milieu du bâtiment ou de sections de bâtiment de même hauteur au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

**ARTICLE 1 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Clôtures

Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus existants qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent répondre aux types suivant et à leur combinaison :

- a) murs bahuts dont la hauteur maximale est de 0.80m
- b) haies végétales
- c) grillages simples dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.50m

Les clôtures différentes ne sont pas admises.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

**ARTICLE 1 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions relatives à la participation (a.L421-3 du Code de l'urbanisme) pour non réalisation d'aires de stationnement telle que définie aux articles R 332-17 à 23.

**ARTICLE 1 AU -13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur, en matière d'aménagement paysager.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

**ARTICLE 1 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 2 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

**ARTICLE 2 AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, qu'il soit souhaitable de maintenir cet ouvrage en raison de sa situation ou de son état de dégradation.

**ARTICLE 2 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet

**ARTICLE 2 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE  
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

**ET FORESTIERES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend le secteur :

- Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- NI délimitant les parties du territoire affectées à la protection du patrimoine du château
- Np délimitant les zones humides à protéger.

**Rappels**

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'urbanisme).
- Hormis les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En secteur Na :**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes,
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone notamment : tout affouillement ou exhaussement relevant ou non des installations ou travaux divers, la création de plans d'eau, le drainage, remblaiement ou comblement des zones humides, la destruction des talus boisés ou de murets traditionnels...

**En secteur NI :**

- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article N2.

**En secteur Np :**

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toutes constructions, installations ou travaux divers (article R442-2 du Code de l'urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plans d'eau
  - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,

- Boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En secteur Na:**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**

1- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

2- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

3-L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du P.O.S. et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20m par rapport au bâtiment principal,

- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

**En secteur NI :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, d'accueil touristique et de loisirs.
- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureau et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur et de ne pas être réalisé avant les locaux d'activités.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

**En secteur Np** sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres non cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - b) les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

**ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, sentiers piétons et touristiques.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

#### **En secteur Na et Np :**

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

#### **En secteur NI :**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.

### **II. Electricité, téléphone**

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

- En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

#### **En secteur NI :**

- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **IV Les eaux pluviales**

#### **En secteur NI :**

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à la charge exclusive du propriétaire.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains. Toutefois, en cas d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****En secteur Na :**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :
  - La RD 21 : 35 m
  - La RD 774 :35 m
  - La RD 777 :35 m
- Le long des autres voies, les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être implantées à 10m des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**En secteur NI :**

- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.
- La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.50 m.
- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Aspect des constructions :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

**ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles doit être réalisé et prévu en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50m au moins les uns des autres.



### **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de hauteur par 20m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

## CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**La zone Nh** est dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ( article L 441-2 du code de l'urbanisme), dans les conditions prévues aux articles L441-1 et suivants et R441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ( articles L 442-1 et L 442-2) dans les conditions prévues aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme),
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 et à l'article L 430-2 du Code de l'urbanisme.

### ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- les divisions foncières conduisant à créer plus de deux lots,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes.

## **ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article Nh 1,
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes,
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.

## **ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

## **II. Electricité, téléphone**

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **III. Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **IV Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

### **ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

### **ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder 25% de la surface du terrain intéressée par le projet. L'emprise au sol des dépendances sera limitée à 25 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Secteur	Egout de toiture	Faîtage ou point le plus haut
Nh	3.50 m	8 m

- Dans le cas de terrain en pente, le point de référence altimétrique sera pris au milieu du bâtiment ou de sections de bâtiment de même hauteur au faîtage.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- Il n'y a pas de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

**ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Aspect des constructions :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

**ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

**ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS  
AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

Sans objet.

**ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

# **ANNEXES**

**ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

**ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**

**ANNEXE n° 1**  
**REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio</li> <li>- 2 pièces</li> <li>- 3 à 5 pièces</li> <li>- 6 pièces et plus</li> </ul> </li> <li>• Logements locatifs sociaux :</li> <li>• Groupe d'habitations</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 1,5 places par logement</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 1 place par logement</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</li> <li>- 2 places par logement</li> <li>- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements</li> <li>- 1 place pour 10 logements</li> <li>- aucune place de stationnement n'est imposée ou 1 place par logement au maximum</li> </ul> <p style="text-align: right;">} + 1 place banalisée pour 4 logements</p>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Commerces de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>• Bureau - services</li> <li>• Hôtel-restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 30 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- pas d'obligation</li> <li>- minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 60 % de la surface hors oeuvre nette et 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Etablissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré</li> <li>• Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>• Piscine - Patinoire *</li> <li>• Stade - Terrain de sports *</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions *</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 4 places pour 100 élèves*</li> <li>- 40 % de la surface hors oeuvre nette</li> <li>- 100 % de la surface hors oeuvre brute</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % de la surface hors oeuvre nette</li> </ul>

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).



## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

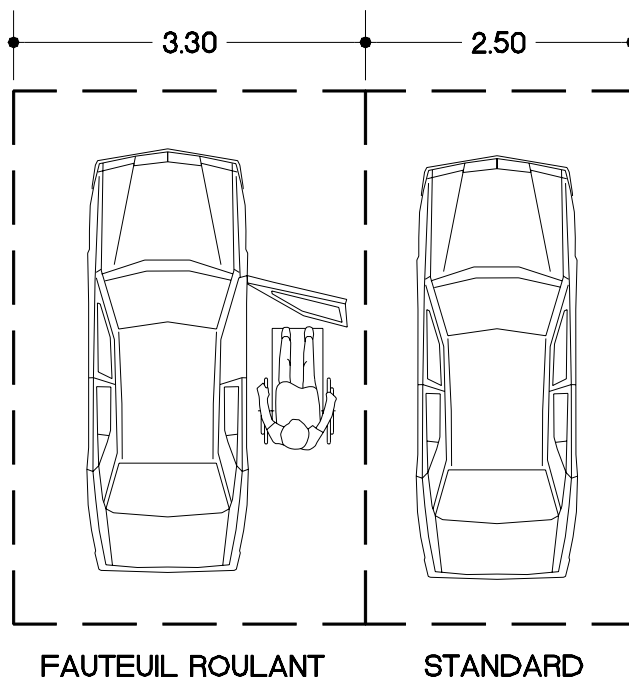
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

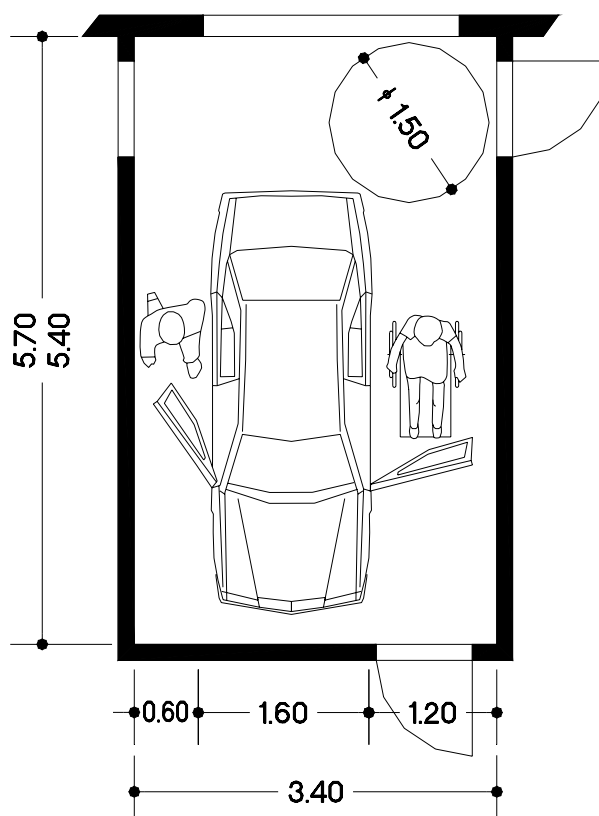
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## **ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)**

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

### **a) Rénovation**

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### **b) Construction**

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.